



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

20 მარტი, 2019 წელი

ქ.

ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი**

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტი _ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მოწინააღმდეგე მხარე _ ნ-----ე

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 06 ოქტომბერს ნ-----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა ბათუმის მუნიციპალიტეტის ახალსოფელში მდებარე 2315 კვ.მ. თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო სამეურნეო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის ო-----ის ნაწილობრივ (ნ-----ის ნაწილში) ბათილად ცნობა და ამავე კომისიის 2017 წლის 16 აგვისტოს №6--განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულება, 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ნ-----ის საკუთრების უფლების

აღიარება.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელე ნ-----ე 1990 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, მდებარე ქალაქ ბათუმში, ს----- და მასზედ განთავსებულ საცხოვრებელ შენობას, 21 კვ.მ. ფართით, რომელიც აშენებულია 2005 წელს.

2017 წლის 06 თებერვალს ნ-----ემ განცხადებით მიმართა უფლებამოსილ ორგანოს - ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით. კომისიამ თავისი გადაწყვეტილებით უარი უთხრა ნ-----ეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რითაც მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, სრულიად უსაფუძვლოდ დაარღვია მისი კანონიერი უფლება.

კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის №-- ოქმში მითითებულია უარის თქმის ისეთი საფუძვლები, რაც რეალურად სახეზე არ არის. კომისია დაეყრდნო გარემოებებს, რომელიც არ ჰქონდა გამოკვლეული და სრულად შესწავლილი. კომისიამ არ გაითვალისწინა, რომ 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს 21 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთით ნ-----ის ოჯახი სარგებლობს 1990 წლიდან. ასევე, მნიშვნელოვანია, რომ ყველა საჭირო და აუცილებელ დოკუმენტთან ერთად ნ-----ეს კომისიისთვის წარდგენილი აქვს მოწმეების ო-----ის დადასტურებული განცხადებები იმის თაობაზე, რომ ნ-----ეს ნამდვილად აქვს თვითნებურად დაკავებული 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 1990 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს მისით, ხოლო შენობა აშენებულია 2005 წელს.

ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 16 აგვისტოს №6-- განკარგულებით ნ-----ეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარის იმ დასაბუთებით, რომ მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს.

მოსარჩელე ნ-----ე არ ეთანხმება აღიარების კომისიის ზემოაღნიშნულ შეფასებას, რადგანაც მას (ნ-----ეს) მიწის ნაკვეთი 1990 წლიდან აქვს თვითნებურად დაკავებული და ამასთან, სრულად აკმაყოფილებს კანონით დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნას, რომ შენობა-ნაგებობა, არსებული თუნდაც დანგრეული სახით, აშენებული უნდა იყოს 2007 წლამდე. ამდენად ნ-----ეს მიაჩნია, რომ მის მიერ წარდგენილი მასალები საკმარისი იყო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, მაგრამ ისინი არ იქნა სრულად გამოკვლეული, რის გამოც კომისიამ გააკეთა არასწორი შეფასება.

მოპასუხე ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი:

- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის №-- საოქმო გადაწყვეტილება, ნ-----ის ნაწილში;

- „ნ-----ზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 16 აგვისტოს №--- განკარგულება; ამავე გადაწყვეტილებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), ნ-----ის განცხადებაზე, ქ. ბათუმში, ა----- დასახლებაში მდებარე 2315.00 კვ.მ. მიწის ფართის მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2016 წლის 28 სექტემბერს ნ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქალაქ ბათუმში, ა----- დასახლებაში მდებარე 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზედ განთავსებულ 21 კვ.მ. შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის მიერ 2017 წლის 06 მარტს №7---- წერილობითი შუამდგომლობით გადაეგზავნა ნ-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განსახილველად.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის ო----- საოქმო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი განცხადება არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით განსაზღვრულ წესებს. კერძოდ, კომისიამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემის გადამოწმების შედეგად დადგინდა, რომ 2007 წლისათვის აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო შენობა-ნაგებობა განთავსებული. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 16 აგვისტოს №6-- განკარგულებით გადაწყდა, რომ ნ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს, რის გამოც მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, რომლის მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და თვით ამ წესით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე

თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან ნამვილად ფლობდა, სარგებლობდა ან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 28 სექტემბერს ნ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქალაქი ბათუმში, ა----- დასახლებაში მდებარე 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 21 კვ.მ. შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის მიერ 2017 წლის 06 მარტს №7---- წერილობითი შუამდგომლობით გადაეგზავნა ნ-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განსახილველად.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის ო----- საოქმო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი განცხადება არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით განსაზღვრულ წესებს. კერძოდ, ნ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა, უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე 2007 წლის 15 სექტემბრამდე, ანუ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი. ამასთან, მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობდა ნ-----ის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 16 აგვისტოს №6-- განკარგულებით გადაწყდა, რომ ნ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს, რის გამოც ნ-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე.

მოსარჩელე მხარე იმ საფუძვლით მიიჩნევს უკანონოდ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის ო----- საოქმო გადაწყვეტილებას და 2017 წლის 16 აგვისტოს №6-- განკარგულებას, რომ მისი მტკიცებით, კომისიამ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები.

მოსარჩელე მხარე არ იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაკეთებულ შეფასებას და დასკვნას, რომ თითქოს იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა ნ-----ემ, შენობა-ნაგებობა არ იყო განთავსებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის დროს.

მოსარჩელე მტკიცებით, ეს გარემოება სინამდვილეს არ შეესაბამება, კერძოდ, შენობა ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 90-იან წლებშია აშენებული, რომლითაც ნ-----ე უწყვეტად სარგებლობს, ღიად და აშკარად. ამასთან, უდავოა მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტიც, რომელიც შემოღობილი აქვს და იყენებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით. მოპასუხე მხარე თავის მტკიცებას მხოლოდ ორთოფოტოზე ამყარებს, რომ თითქოსდა მასზე არ მოჩანს ნ-----ის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა, რაც მოსარჩელის შეხედულებით, არ არის საკმარისი, რადგანაც მცირე ზომის შენობის ასეთი მასშტაბის ორთოფოტოზე შემჩნევა შეუძლებელია.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, მიწის ნაკვეთზე ნ-----ის საკუთრების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული ხელისშემშლელი გარემოება არ მოიპოვება.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის განცხადების განხილვის დროს, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებული ყველა მონაცემის შესწავლისა და გამოკვლევის გზით უნდა დაედგინა, მიეკუთვნებოდა თუ არა ის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთს, ხოლო ამისათვის საჭირო იყო შემდეგი გარემოებების დადგენა: **სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იყო თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში, მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან იგი ემიჯნებოდა თუ არა, მოსარჩელეთაგან რომელიმეს საკუთრებაში (ან მართლზომიერ მფლობელობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს.**

საკუთრების აღიარების კომისიას ასევე, უნდა გამოეკვლია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ ხომ არ არსებობდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, გამომრიცხველი

გარემოებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის I პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის 0----- საოქმო გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოება, იმ მხრივ, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 0-----ის მოთხოვნის განხილვისას, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად იქნა მიღებული დასკვნა, თითქოს მოსარჩელის განცხადება არ აკმაყოფილებდა, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა თავის განმარტებაში დააზუსტა ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე **ნამდვილად დგას შენობა-ნაგებობა, თუმცა, მოსარჩელე მხარეს არ გააჩნია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ შენობა აქ განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.**

სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. ბათუმში, 0----- დასახლებაში მდებარე 2315 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 0-----ის მიერ ფაქტობრივი ფლობა და მისი სარგებლობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან სადავო არ არის და დადასტურებულად ითვლება, თუმცა კომისიის მიერ სადავო გადაწყვეტილებით მიჩნეული იქნა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არ არსებობდა კანონით განსაზღვრული, სხვა აუცილებელი პირობები და საფუძვლები. კერძოდ, **არ დასტურდებოდა საკუთრების უფლებას აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების ფაქტი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლამდე, რაც ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, გამორიცხავდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო 0-----ე საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვდა სწორედ იმ საფუძველით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ**

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო, 21 კვ.მ. ფართობის შენობა-ნაგებობა.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება არ იყო სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და გაანალიზებული.

გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ საკუთრების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და გაეანალიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ნ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან. კერძოდ, კომისიას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების, მისი ფაქტობრივი მფლობელობის განხორციელების ფაქტი და მიწის ნაკვეთზე ნ-----ის საკუთრების აღიარების უფლებისათვის ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორიცაა ამ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის ფაქტი.

კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის ო----- საოქმო გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მოპასუხის ასეთი მოსაზრება შენობის განთავსების დროსთან დაკავშირებით ეყრდნობა მხოლოდ და მხოლოდ ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება), რის საფუძველზეც კომისიამ გააკეთა დასკვნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არ იყო აშენებული, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სხვა რაიმე სახის გამოკვლევა ამ საკითხთან დაკავშირებით არ ჩაუტარებია. **კომისიაზე საკითხის ზეპირი მოსმენისას ნ-----ე არ ყოფილა მიწვეული და არ მონაწილეობდა 2017 წლის 27 ივლისის სხდომაზე, კომისიის წევრები არ გასულან ადგილზე და არ დაუთვალეირებიათ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, არ დაკითხულან მოწმეები, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები და მფლობელები, არ გამოთხოვილა ინფორმაცია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოდან შენობის შესახებ, არ მიღებულა ინფორმაცია არც ყოფილი სოფლის რწმუნებულის აპარატის დოკუმენტაციის საფუძველზე.**

ამასთან, მოპასუხე მხარემ ვერც სასამართლოს სხდომაზე წარმოადგინა შესაბამისი უტყუარი მტკიცებულებები, რითაც დადასტურდებოდა გასაჩივრებულ აქტში

მოცემული დასკვნა, საკუთრების უფლება საღიარებელ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დროსთან დაკავშირებით.

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ასეთი მოსაზრება არ არის გამყარებული კომისიის მიერ ადგილზე ჩატარებული შენობის დათვალიერების აქტით, სპეციალისტის, ან ექსპერტის შესაბამისი დასკვნით, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ დამადასტურებელი რაიმე ცნობით, ან სხვა რაიმე სახის მტკიცებულებით და მხოლოდ ორთოფოტოს ემყარება, რომლის მონაცემები სპეციალისტის მიერ არ არის განმარტებული არც იმ მხრივ, რომ ნ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს შეესაბამება თუ არა გადაღებული აეროფოტოსურათი, ანუ იდენტიფიცირდება თუ არა ისინი და არც იმ ნიშნით, რომ შესაძლებელია თუ არა, ტყის მასივის მიმდებარე, სხვადასხვა სახის ნარგავებით დაფარულ მიწის ნაკვეთზე, ორთოფოტოზე აისახოს და ამასთან, შესამჩნევი იყოს 21 კვ.მ. გაბარიტების მქონე შენობა-ნაგებობა. გარდა ამისა, მოპასუხე მხარეს არ გააჩნია, სხვა წლებში იმავე ტერიტორიის ამსახველი ორთოფოტოები და შესაბამისად, არ მომხდარა მათი შედარებითი კვლევა, ამ კონრეტული სადავო გარემოების დასადგენად.

მოსარჩელე მხარე, მოპასუხის აღნიშნული მტკიცებების საწინააღმდეგო გარემოების დასადგენად, რომ შენობა-ნაგებობა გასული საუკუნის 90-იანი წლებშია აგებული, მიუთითებს იმაზე, რომ მიწის ნაკვეთს, რომელიც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სავარგულების ტერიტორიაზეა განლაგებული, ათეული წლების განმავლობაში ფაქტობრივად ფლობს და გამოიყენებს, რომელიც შემოღობილი და გამიჯნულია დანარჩენი ნაკვეთებისგან, ზაფხულის სეზონზე შენობას იყენებს საცხოვრებლადაც, ასევე, იქ ინახავს მიწის დასამუშავებელ ინსტრუმენტებს და სხვადასხვა აუცილებელ ინვენტარს, რის გარეშეც მიწის დამუშავება შეუძლებელი იქნებოდა, რადგანაც მუდმივი საცხოვრებელი მას იქიდან შორს გააჩნია.

მოსარჩელის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილი იქნა ასევე ფოტოსურათები, რომლის საფუძველზეც ნ-----ე მიუთითებს, რომ კომისიის გადაწყვეტილება დაფუძნებული იქნა არასწორ ფაქტებსა და გარემოებებზე.

ამ საკითხთან დაკავშირებით სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიაჩნია ის გარემოებაც, რომ სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საკითხი დღემდე არ ყოფილა სადავოდ გამხდარი შესაბამისი საჯარო სამსახურების მიერ. თუ მშენებლობა ბოლო წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა, როგორც ამას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვარაუდობს, დიდი ალბათობით ის გამოვლენილი უნდა ყოფილიყო იმ მაკონტროლებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომელიც განახორციელებს მონიტორინგს, მშენებლობის კანონიერებასთან დაკავშირებით.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იქნეს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძველად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის ო----- საოქმო გადაწყვეტილება ამ მხრივ მოკლებულია დასაბუთებას, რამდენადაც ის ემყარება ისეთ გარემოებას და არგუმენტს, რომელიც არ ყოფილა სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი, ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

მოპასუხე მხარის მიერ ვერც სასამართლოს სხდომაზე იქნა დასაბუთებული მის მიერ გამოცემული აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია.

მოპასუხემ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მთავარია, მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სწორედ ეს გარემოებები წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უმნიშვნელოვანეს ფაქტორს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს

მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება.

ასევე, კომისია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში მოიპოვოს დამატებითი მტკიცებულებანი, მოახდინოს უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება, გამოითხოვოს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაცია, გამოიყენოს სპეციალისტის, ექსპერტის დასკვნები.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ვერ იქნა სამართლებრივად დასაბუთებული, 2017 წლის 27 ივლისის ო----- საოქმო გადაწყვეტილებით და 2017 წლის 16 აგვისტოს №6-- განკარგულებით მოსარჩელის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველების კანონშესაბამისობა, რამდენადაც არ დასტურდება საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების არსებობა, რასაც ემყარება გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 2017 წლის 27 ივლისის ო----- საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 16 აგვისტოს №6-- განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით იყო მიღებული.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს.

ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შეასაძლებლობის, და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლომ მიზანშეწონილად ჩათვლა, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა ეცნო ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის ო----- საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 16 აგვისტოს №--- განკარგულება, ნ-----ის ნაწილში და ამავე კომისია დაავალა ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ნ-----ის მოთხოვნაზე, ქ.ბათუმში, ა----- დასახლებაში მდებარე 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 21 კვ.მ. შენობაზე ნ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია თავის საქმიანობის დროს ძირითადად ხელმძღვანელობს "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონითა და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით. ზემოთ ხსენებული კანონის პირველი მუხლის დანაწესის შესაბამისად კანონის მიზანს წამოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების, ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა, ხოლო ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის №--6 დადგენილება არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "გ" პუნქტის შესაბამისად ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, ხოლო 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის N376 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი

დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტო) ტერიტორიული სამსახურის მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომელიც ასახავს მასთან დაცული ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის არქივის მონაცემებს, უძრავი ნივთის თაობაზე.

აპელანტის განმარტებით, კომისია გაეცნო ნ-----ის განცხადებას, მასზე დართულ დოკუმენტაციას და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის N376 დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდებოდა, რომ **ნ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემის გადამოწმების შედეგად დადგინდა, რომ 2007 წლისთვის აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა.** აღნიშნული გარემოება არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნას, რომლის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის, მასზე უნდა იყოს განთავსებული შენობა-ნაგებობა ამ კანონის ამოქმედებამდე - 2007 წლის 15 სექტემბრამდე. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნ-----ის განცხადება არ შეესაბამება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.7 და 6.8 პუნქტებში სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა დაცული ადმინისტრაციული წარმოების წესები კერძოდ, კომისიამ არ გამოიკვლია საქმისთვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოება სათანადოდ. სასამართლომ აღნიშნა, რომ კომისია არ იყო უფლებალაღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის დასათვალისწინებლად გასული, არ გამოითხოვა დოკუმენტები შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოებიდან რათა დანამდვილებით დაედგინა უფლებალაღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის

ფაქტი, ხოლო კომისიის მიერ ორთოფოტოზე გაკეთებული მითითება არ მიიჩნია საკმარისად ფაქტობრივი გარემოების დასადგენად, რაც აპელანტს არასწორად მიაჩნია.

აპელანტის განმარტებით, პირველ რიგში სასამართლოს ყურადღებას მიაპყრობს ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღების) მნიშვნელობაზე და მის სანდოობაზე და ასევე მის მნიშვნელობაზე. ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება) წარმოადგენს ციფრული ტექნოლოგიის განვითარების შედეგად შექმნილ საშუალებას, რომელზეც ასახული ინფორმაცია გახლავთ სარწმუნო და სანდო. ტექნოლოგიური განვითარება ხშირ შემთხვევაში ჰპოვებს გამოძახილს კანონმდებლობაშიც და ამ კონკრეტულ შემთხვევაში მიწის აღიარებისათვის სახელმძღვანელო ნორმატიულ ბაზაშიც იქნა გათვალისწინებული მსგავსი ტექნოლოგიური საშუალების გამოყენების შესახებ, რომელიც სავალდებულოა მიწის აღიარების კომისიებისათვის კერძოდ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწისნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" მე-3 მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად "მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი". აღნიშნული ნორმა ცალსახად განმარტავს ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღების) მნიშვნელობას და იგი ნებისმიერ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის. ანუ ორთოფოტოს არსებობის შემთხვევაში კომისია ვალდებულია გაითვალისწინოს მასში ასახული ინფორმაცია გადაწყვეტილების მიღების დროს.

აპელანტი სასამართლოს ყურადღებას ასევე ამახვილებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ პრიმა მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. აღნიშნული ნორმის შინაარსის და მოცემულ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დადგენილი გარემოებების მიხედვით აშკარაა, რომ განმცხადებლის ნ------ის მონაწილეობა კომისიის სხდომაში ვერანაირად ვერ იმოქმედებდა იმ გარემოებაზე, რაც კომისიამ დაუდო საფუძვლად აქტის გამოცემას, ანუ განმცხადებლის მოსაზრების მოსმენით კომისია არ შეიცვლიდა აზრს იმ გაქტობრივ გარემოებაზე რაც ნათლად ჩანს ორთოფოტოზე.

ამდენად აპელანტი მხარეს მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და უნდა გაუქმდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებული მხარის მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და

დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. კოლეგიის აზრით, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ სრულიად მართებულად შეაფასა, რომ ბათუმის დასახლება ახალსოფელში მდებარე 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებული 21 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე ნ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში, მოპასუხე კომისიას სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რითაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 96-98-ე მუხლების მოთხოვნები.

ნ-----ის სარჩელით სადავო, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის ო-----ის ნაწილობრივ (ნ-----ის ნაწილში) ბათილად ცნობა და ამავე კომისიის 2017 წლის 16 აგვისტოს №6-- განკარგულება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია, ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა დამოკიდებულია იმაზე, რამდენად დაცულია აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის გამოცემის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების მოთხოვნები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით ანდა, კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა სადაო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებულია როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული

მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან თავის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

კანონის 4.1 მუხლით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით

კანონის 5^{1.1} მუხლის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. 5^{1.2} მუხლით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. 5^{1.3} მუხლით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ **მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.** 5^{1.5} მუხლით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, კომისია დაინტერესებულ პირს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი გადაიხდის საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ოდენობას, კომისია გაცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი 5^{1.7} მუხლით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს

წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

2016 წლის 28 სექტემბერს ნ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 2315 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 21 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე უფლების რეგისტრაცია, მისამართზე ბათუმი, ა----- დასახლება.

2017 წლის 06 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ნ-----ის განცხადება თანდართული მასალებით განსახილველად გადაეგზავნა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

საკუთრების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის ო----- საოქმო გადაწყვეტილებით ნ-----ეს უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემით 2007 წლისათვის აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო შენობა-ნაგებობა განთავსებული. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 16 აგვისტოს №6-- განკარგულებით ნ-----ეს უარი ეთქვა ქ.ბათუმში, დასახლება ახალსოფელში მდებარე 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და 21.0 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საქმეში დაცული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, ასევე რაიონული სასამართლო სხდომაზე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით ირკვევა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად არის შენობა-ნაგებობა თუმცა, მოპასუხის განმარტებით მოსარჩელე ნ-----ეს არ გააჩნია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ შენობა აქ განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

პალატა აღნიშნავს, რომ ქ. ბათუმში, ა----- დასახლებაში მდებარე 2315 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნ-----ის მიერ ფაქტობრივი ფლობა და მისი სარგებლობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან სადავო არ არის და დადასტურებულად ითვლება, თუმცა კომისიის მიერ სადავო გადაწყვეტილებით მიჩნეული იქნა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არ არსებობდა კანონით განსაზღვრული, სხვა აუცილებელი პირობები და საფუძვლები. კერძოდ, არ დასტურდებოდა

საკუთრების უფლებას აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების ფაქტი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლამდე, რაც ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, გამორიცხავდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო ნ-----ე საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვდა სწორედ იმ საფუძვლით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო, 21 კვ.მ. ფართობის შენობა-ნაგებობა.

პალატა შენობა-ნაგებობის არსებობასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საკითხი დღემდე არ ყოფილა სადავოდ გამხდარი შესაბამისი საჯარო სამსახურების მიერ, თუ მშენებლობა ბოლო წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა, როგორც ამას ადმინისტრაციული ორგანო ვარაუდობს, დიდი ალბათობით ის გამოვლენილი უნდა ყოფილიყო იმ მაკონტროლებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომელიც განახორციელებს მონიტორინგს, მშენებლობის კანონრებასთან დაკავშირებით, რასაც ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №--6 დადგენილებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" 2.1 მუხლის "ე" ქვეპუნქტით, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს **ცნობა-დანასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.**

"წესის" 3.1 მუხლის "ბ" ქვეპუნქტით, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი. "წესის" 11.1 მუხლით, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი

ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით. 11.2 მუხლით, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. 11.4 მუხლით, განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; გ) ინფორმაცია, საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო, არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დ) დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; ე) უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეგისტრაციო ქულა ნაკლებია 100 000-ზე (ასი ათასზე) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ვ) სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება. 11.5 მუხლით, განმცხადებელს უფლება აქვს, განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძველად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.

„წესის“ 13.1-13.5 მუხლებით, კომისია საქმიანობას ეწევა კომისიის სხდომების მეშვეობით. კომისიის სხდომები ტარდება საჯაროდ. კომისიის სხდომების პერიოდულობას განსაზღვრავს კომისია. კომისია ვალდებულია, 2 სამუშაო დღით ადრე, შესაბამისი მუნიციპალიტეტის გამგეობის/მერიის საინფორმაციო დაფაზე გამოაქვეყნოს, ხოლო დაინტერესებულ პირს, 7 დღით ადრე, წერილობით აცნობოს ინფორმაცია, მომავალი სხდომის, მისი ჩატარების ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ. კომისია უფლებამოსილია, თუ მის სხდომებს ესწრება კომისიის წევრთა ნახევარზე მეტი, მაგრამ არანაკლებ 3 წევრისა. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია, დაესწროს კომისიის სხდომებს და მისცეს ახსნა-განმარტება, განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. კომისია ვალდებულია, უზრუნველყოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა

გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1–96.2 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციუ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. 97.1 მუხლის შესაბამისად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. 101.1 მუხლის თანახმად, განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მისცეს განმცხადებელს განცხადების უარყოფელ გარემოებათა შესახებ საკუთარი აზრის წარდგენის შესაძლებლობა, თუ: ა) უარი ეფუძნება ინფორმაციას განმცხადებლის შესახებ; ბ) ინფორმაცია, რომელსაც ეფუძნება უარი, განსხვავდება განმცხადებლის მიერ წარდგენილი ინფორმაციისაგან.

დადგენილია, რომ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 მარტის №-- საოქმო გადაწყვეტილებით ნ-----ეს უარი ეთქვა ბათუმში, დასახლება ახალსოფელში მდებარე 2315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 21 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №--6 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს. კერძოდ, კომისიამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობდა შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემის გადამოწმების შედეგად დადგინდა, რომ 2007 წლისათვის აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო შენობა-ნაგებობა განთავსებული. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობდა განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

პალატა აღნიშნავს, რომ კომისიას არ შეუწყაველია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები – არ დაუთვალა იერებია მიწის ნაკვეთი, არ გამოუკვლეოა მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების, მისი ფაქტობრივი მფლობელობის განხორციელების ფაქტი და მიწის ნაკვეთზე ნ-----ის საკუთრების აღიარების უფლებისათვის ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორიცაა ამ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის ფაქტი. ამასთან ადმინისტრაციულ საკითხის განხილვაში მონაწილეობის მისაღებად არ მიუწვევია დაინტერესებული პირი, ნ-----ე და მას არ მისცემია საშუალება კომისიისთვის წარედგინა განცხადების უარყოფელ გარემოებათა შესახებ მოსაზრება, ინფორმაცია ანდა დამატებითი მტკიცებულებები, არ გამოუკითხავს მოწმეები, არ მოუძიებია ინფორმაცია ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულისაგან, თუ რა პერიოდთან ჰქონდა სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა განმცხადებელს. მნიშვნელოვანია, რომ კომისია ვერ მიუთითებს რაიმე დოკუმენტზე, რომლითაც დარწმუნდა, რომ ნ-----ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთი არ იყო ფაქტობრივად დაკავებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და მასზე არ მდებარეობდა შენობა-ნაგებობა.

ამდენად, ნ-----ის განცხადების განხილვისას შესაბამისმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია კანონის ზემოაღნიშნული მოთხოვნები და ისე უარყო დაინტერესებული პირის განცხადება, რომ გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები. ამასთან ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობა არ მიუღია განმცხადებელს და მას არ მისცემია საშუალება წარედგინა საკუთარი მოსაზრება ყველა იმ გარემოებაზე, რასაც მნიშვნელობა ჰქონდა საკითხის გადასაწყვეტად, შესაბამისად, არსებობს კანონიერი საფუძველი, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონული სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 მარტის

გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი